

KBC Economics : Le rythme de rénovation en Belgique reste beaucoup trop faible

**MyHome dans KBC Mobile regroupe toutes les
informations liées au logement en un seul endroit et
aide les familles à mieux planifier leur rénovation**

Le marché belge du logement est sous pression. Alors que les ménages sont confrontés aux prix élevés de l'immobilier, au renchérissement des matériaux et au durcissement des normes de durabilité, le rythme des rénovations stagne depuis des années. Une étude récente de Johan Van Gompel (KBC Economics) montre la nécessité d'une solide accélération pour atteindre les objectifs climatiques. Par ailleurs, le besoin d'accompagnement, de clarté et d'accessibilité financière se ressent de plus en plus. C'est pourquoi le groupe KBC regroupe et centralise tous ses services de logement et de rénovation pertinents et ceux de ses partenaires en un lieu unique dans KBC(Brussels)/CBC Mobile: MyHome.

Rénovations résidentielles en Belgique: au rythme actuel, nous n'y arriverons pas

Le récent rapport d'étude¹ de Johan Van Gompel, Senior Economist chez KBC, montre que le rythme des rénovations est beaucoup trop lent en Belgique pour atteindre l'objectif climatique européen de 2050. Si nous voulons un habitat neutre en CO₂ d'ici 2050, le rythme actuel des rénovations résidentielles doit être trois à quatre fois plus rapide. Malgré les mesures de soutien publiques, l'intensité de rénovation a pour ainsi dire stagné ces 25 dernières années. Bien qu'un pic notable ait été enregistré pendant la crise sanitaire, le nombre de permis de rénovation est retombé depuis lors à un niveau exceptionnellement bas. Cela montre que d'importants obstacles – financiers et autres – demeurent.

Quels sont les obstacles à la rénovation ?

- **Un parc immobilier ancien:** une grande partie des logements belges sont antérieurs à 1981 (66% en Flandre, 78% en Wallonie, 93% à Bruxelles). Les nouvelles constructions restent limitées depuis 2011.
- **Des logements énergivores:** la Belgique est, derrière le Luxembourg, le pays le plus mal classé de l'UE27 sur le plan des émissions liées au chauffage/refroidissement résidentiel.

¹ [Rapport d'étude KBC Economics](#)

- **Des progrès trop lents:** l'efficacité énergétique augmente, mais elle reste inférieure au niveau de l'UE. Seuls 10% des logements sont chauffés par des énergies renouvelables (UE27: 25%).
- **L'intensité de rénovation:** le nombre de permis de rénovation par rapport au nombre d'immeubles d'habitation existants fluctue autour du même niveau depuis 25 ans.
- **Des obstacles économiques et financiers:** le coût élevé de la rénovation s'accompagne de normes de durabilité plus strictes et d'un retour sur investissement (attendu) parfois long. Les ménages qui optent pour la combinaison achat-rénovation se heurtent au coût nettement plus élevé de l'immobilier.
- **D'autres obstacles:** socio-démographiques (vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages), techniques et organisationnels (bâtiments protégés, recherche d'entrepreneurs, déménagement temporaire) et informationnels (manque de connaissance des possibilités de rénovation et des primes à la rénovation, autres priorités).
- Les émissions liées au chauffage et au refroidissement ont diminué presque trois fois plus vite que dans le reste de l'Europe entre 2008 et 2023. De plus, 31% des Belges ont déclaré en 2023 que leur logement était devenu plus efficace en énergie durant les cinq années précédentes (25% dans l'UE27). Cette progression doit cependant être nuancée, car une partie de la baisse est liée au passage du mazout au gaz naturel et ne porte souvent que sur des rénovations limitées.

Malgré les progrès récents, le travail de rénovation reste énorme: pour atteindre les objectifs européens, environ 80% du parc immobilier belge doivent encore être rénovés, ce qui représente un coût d'investissement estimé à environ 350 milliards d'euros². Des incertitudes telles que le vieillissement de la population et l'évolution future du prix des combustibles fossiles jouent en outre un rôle important. L'élimination des obstacles - de l'amélioration des connaissances et de l'accompagnement en matière de rénovation à une politique de soutien durable aux ménages vulnérables - ainsi qu'une meilleure circulation sur le marché du logement restent donc essentielles, car les rénovations sont souvent le fait des nouveaux propriétaires.

Que montre le portefeuille de crédits de KBC ?

Malgré les défis, nos clients se montrent de plus en plus disposés à investir dans leur logement et dans les économies d'énergie. Une analyse du portefeuille de crédits révèle que:

- le nombre de **nouveaux crédits à la rénovation** a augmenté de **14%** en 2025
- le nombre de **prêts énergie** a progressé de **19%**, avec une forte croissance des **batteries domestiques (+160%)** et des **pompes à chaleur (+30%)**
- la tendance **digital-first** reste dominante: **73%** des prêts à tempérament et **20%** des crédits hypothécaires sont initiés par voie numérique.
- En réponse à la pression croissante sur l'accessibilité du marché du logement, KBC a introduit fin 2025 une solution de financement destinée aux *starters*, **permettant d'emprunter jusqu'à 100 % de la valeur du bien**. Les jeunes acheteurs se heurtent de plus en plus souvent à des obstacles liés à des fonds propres limités et à des coûts d'achat et de rénovation élevés, notamment dans le cadre de la transition énergétique. Dans le même temps, un financement intégral implique un niveau d'endettement plus élevé, ce qui nécessite une évaluation prudente de la capacité financière individuelle. Cette mesure s'inscrit dans un contexte plus large d'évolutions du marché et ne constitue pas une solution structurelle aux défis sous-jacents du marché du logement.

² Estimation des coûts Banque nationale de Belgique

Commencer tout de suite avec les bons partenaires

Alors que nos données de crédit indiquent que les clients sont prêts à investir, la complexité du marché montre clairement que le soutien financier seul ne suffit pas. De plus en plus de clients sont perdus devant la multitude de solutions proposées et ne savent pas par où commencer. Ce besoin de clarté est confirmé par l'étude de CBC³: les Belges sont prêts à rendre leur logement plus durable, mais ils manquent cruellement d'informations claires sur les normes PEB et les aides à la rénovation. 69% se sentent insuffisamment informés et 71% ne connaissent pas les primes ou les aides disponibles. En outre, plus de 6 Belges sur 10 se disent favorables à une plateforme numérique regroupant tous les produits et services liés à leur (future) habitation, facilitant ainsi grandement l'accès à l'information et la gestion quotidienne.

En reliant logiquement les solutions financières, les outils numériques et les spécialistes, KBC crée un environnement intégré qui accompagne les familles à chaque étape de leur parcours résidentiel. Les clients savent souvent très bien ce qu'ils veulent, mais pas si c'est réalisable. KBC les aide à le découvrir rapidement et en toute facilité. Dans KBC(Brussels)/CBC Mobile, les utilisateurs obtiennent des informations instantanées sur leur budget, leur planning à prévoir et leurs options, tandis que les partenaires les soutiennent par leur expertise et leurs conseils.

Immoscoop permet aux personnes à la recherche d'un logement d'accéder plus rapidement à des offres nouvelles. **Setle** permet aux familles de créer une simulation réaliste de rénovation - de l'isolation aux améliorations esthétiques - avec un rapport utilisable pour une demande de crédit. Ceux qui souhaitent vendre peuvent trouver tous les certificats et contrôles nécessaires grâce à **Le Magasin Immo**, ce qui facilite le processus de vente. **Impact Us Today** aide les clients à concrétiser leurs offres et leurs projets de rénovation, avec des conseils allant des panneaux solaires à l'isolation ou aux nouvelles fenêtres.

Eliq fournit une vision en temps réel de la consommation énergétique avec des conseils personnalisés d'économie. Et grâce à **Changeons Ensemble**, les clients peuvent facilement participer à des achats groupés d'énergie, ce qui leur permet de passer à un contrat d'énergie moins cher et plus écologique en un seul clic.

Ainsi, KBC Mobile devient la plateforme centrale où les familles peuvent non seulement faire les bons choix, mais aussi les mettre immédiatement en œuvre. **Kate** est leur premier point de contact, tandis que les clients peuvent toujours obtenir des conseils personnalisés auprès des experts en agence et via KBC Live.

MyHome: tout pour votre habitation – avec des avantages supplémentaires

À partir du mois de mars, KBC regroupera toutes les informations sur le logement et les outils de rénovation dans un tableau de bord clair dans KBC(Brussels)/CBC Mobile: **MyHome**⁴.

MyHome permet aux ménages de gérer leur budget logement, la valeur de leur maison, la planification de leur rénovation, leur consommation d'énergie et les attestations nécessaires. Le tableau de bord propose:

- un lieu central pour les prêts, les assurances, les conseils en matière de rénovation et les aperçus énergie
- l'accès à des partenaires tels que Setle, Eliq, Immoscoop et Impact Us Today
- le stockage automatique des attestations, des offres et des inspections
- des informations personnalisées grâce à des indicateurs budgétaires et énergétiques intelligents

³ Observatoire CBC

⁴ Le tableau de bord MyHome n'est disponible que pour les clients qui ont opté pour 'Options supplémentaires pratiques'. Les clients qui n'ont pas opté pour cette option peuvent toutefois utiliser les services de nos partenaires en cliquant sur le bouton "Services supplémentaires".

Les clients peuvent demander des attestations en s'adressant à Kate ou organiser immédiatement l'installation de panneaux solaires ou de l'isolation. Ces étapes permettent de gagner automatiquement des Kate Coins⁵, qui peuvent ensuite être utilisés pour économiser de l'argent à l'achat d'autres produits et services de KBC et de ses partenaires. Grâce à cette approche intégrée, KBC entend offrir aux ménages un soutien maximal dans leur transition énergétique et leurs ambitions en matière de logement. En misant sur l'innovation, la collaboration avec des partenaires et des solutions numériques, nous construisons ensemble un avenir plus durable et plus abordable pour tous.

KBC office de presse

+32 475 78 08 66 / + 32 2 429 85 45 / +32 2 429 29 49 / +32 2 429 32 88

KBC Groupe SA – avenue du Port 2, 1080 Bruxelles

Les communiqués de presse de KBC sont disponibles sur www.kbc.com ou peuvent être obtenus sur demande adressée par e-mail à pressofficekbc@kbc.be.

⁵ Les Kate Coins sont exclusivement réservés aux clients qui possèdent un compte à vue auprès de KBC et ont opté pour des offres commerciales "sur mesure" dans KBC Mobile.